

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Gårdsholmen

559054-0810

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2024-06-27

Styrelsen för Fastighets AB Gårdsholmen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget Fastighets AB Gårdsholmen ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Holmarna org nr 559297-2953, som i sin tur ägs till 50% av Holmia Intressenter org nr 556048-5582 och till 50% av Fastighets AB Koppartornet org nr 556417-6278. Bolaget består av fastigheten Humlegårdsmästaren. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten likaså driften av bolaget. Bolaget har inga anställda, således har inga löner betalats ut.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 658	6 223	5 905	5 721
Resultat efter finansiella poster	-4 653	-7 907	1 111	952
Soliditet (%)	12,2	14,6	17,4	52,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifterna avseende tidigare räkenskapsår har inte räknats om enligt K2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	35 012 604	-6 032 881	<b>29 029 723</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-6 032 881	6 032 881	<b>0</b>
Årets resultat			-4 653 376	<b>-4 653 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>28 979 723</b>	<b>-4 653 376</b>	<b>24 376 347</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 979 724
årets förlust	-4 653 376
	<b>24 326 348</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 326 348
	<b>24 326 348</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 657 909	6 222 713
Övriga rörelseintäkter		8 832	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 666 741</b>	<b>6 222 713</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 386 990	-10 247 970
Övriga externa kostnader		-146 067	-72 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-472 335	-472 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 005 392</b>	<b>-10 792 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 661 349</b>	<b>-4 569 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393 863	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 708 588	-3 337 225
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 314 725</b>	<b>-3 337 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 653 376</b>	<b>-7 907 052</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 604 171
Förändring av periodiseringsfonder		0	270 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>1 874 171</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 653 376</b>	<b>-6 032 881</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 653 376</b>	<b>-6 032 881</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	198 483 051	198 955 386
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 483 051</b>	<b>198 955 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 483 051</b>	<b>198 955 386</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 842	56 516
Övriga fordringar		156 456	86 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 014	11 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 312</b>	<b>154 171</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		536 421	267 463
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>536 421</b>	<b>267 463</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>740 733</b>	<b>421 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 223 784</b>	<b>199 377 020</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

28 979 724

35 012 605

Årets resultat

-4 653 376

-6 032 881

**Summa fritt eget kapital**

**24 326 348**

**28 979 724**

**Summa eget kapital**

**24 376 348**

**29 029 724**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

103 000 000

103 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**103 000 000**

**103 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

187 584

919 268

Skulder till koncernföretag

67 699 904

65 382 284

Skatteskulder

0

199 968

Övriga skulder

2 922 301

56 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 037 647

789 526

**Summa kortfristiga skulder**

**71 847 436**

**67 347 296**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**199 223 784**

**199 377 020**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnad 200 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-106 049	-91 598
Fjärrvärme	-494 437	-462 075
Belysning (fastighetsel)	-51 806	-64 057
Renhållning (sopor)	-74 212	-84 039
Snöröjning	-30 107	-22 894
Trappstädning	-63 432	-59 918
Förvaltningsarvoden	-317 516	-286 421
Underhåll och reparationer	-1 924 367	-7 327 162
Fastighetsskatt	-298 547	-296 937
Försäkringspremier	-23 181	-18 749
Övriga kostnader	-3 336	-74 120
Evakueringskostnader	0	-1 460 000
	<b>-3 386 990</b>	<b>-10 247 970</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	205 044 669	205 044 669
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 044 669</b>	<b>205 044 669</b>
Ingående avskrivningar	-6 089 283	-5 616 948
Årets avskrivningar	-472 335	-472 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 561 618</b>	<b>-6 089 283</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>198 483 051</b>	<b>198 955 386</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lån banker kreditinstitut	103 000 000	103 000 000
	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>

**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	103 000 000	103 000 000
	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

*Carl-Gustaf Johnzon*  
Carl Gustaf Johnzon  
Ordförande  
2024-06-13

*Daniel Höök*  
Daniel Höök  
  
2024-06-13

*Peter Johzon*  
Peter Johzon  
  
2024-06-13

*Madeleine Rosengren*  
Madeleine Rosengren  
  
2024-06-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gårdsholmen, org.nr 559054-0810

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gårdsholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Gårdsholmens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gårdsholmen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Gårdsholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gårdsholmen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har avdragen preliminärskatt och mervärdesskatt inte betalats i rätt tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## FREDRIK ENBLOM

Auktoriserad revisor

Serienummer: ccad209b3a886a[...]d8222f4d1c371

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 15:06:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>